

Detaljregulering for Tangen-Melan gnr/bnr.: 58/17 og 60 og 1715/20 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2019-02

Saksnummer: <2019/207>

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.6.2019

Dato for godkjenning i kommunestyret:

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for aktivitetspark ved Tangen med gang-/sykkelbru over Norddalselva.

Planen skal sikre utfartsparkering og parkområde ved Melabrua. Det skal tilrettelegges for turveg under Melabrua og mulighet for oppgradering av turvegen som går opp fra parken og videre mot Melanakken og Øykneset.

2 Avgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart merket PLAN arkitekter AS datert 20.6.2019, senest endret 20.6.2019.

3 Formålet med reguleringsplan

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

-Næring/tjenesteyting (1824)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Gang-/sykkelveg (2015)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Parkering (2080)

Parkering/park (2900)

Grønnstruktur

Turveg (3031)

Park (3050)

Vegetasjonsskjerm (3060)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

LNFR (5100)

4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

4.1 Krav om undersøkelser

4.1.1 Geotekniske undersøkelser

For område o_GP1, o_SGS1, BKB, o_GV1 og o_GV2 skal det ved søknad om tiltak følge redegjørelse for tiltakets sikring mot flom, isgang og ras/skred.

4.1.2 Tekniske anlegg

Ved arbeid over eller nærmere enn 3 meter fra, eller påfylling av masser over, VA-nett skal det ved søknad om tiltak redegjøres for tiltakets konsekvens for VA-nettet. Dersom tiltaket medfører konsekvens for nettet må dette kompenseres ved nødvendige sikringstiltak eller flytting av nettet.

4.1.3 Forurenset grunn

Ved tiltak i grunnen skal det utføres kontroll av grunnforhold. Dersom forurenset masse avdekkes skal det ved søknad om tiltak følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2.

4.2 Anleggsplan

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

4.3 Tekniske planer

Detaljert vann- og avløpsplan, inkludert plan for håndtering av overflatevann, skal godkjennes av Åfjord kommune og foreligge før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører VA-nettet.

4.4 Universell utforming

All ny bebyggelse, gangveger og tilrettelagte aktivitetsområder skal utformes i henhold til prinsipper om universell utforming. Eventuelle avvik er beskrevet under de aktuelle formål.

4.5 Gjennomføringskrav

Det skal ikke utføres arbeid i vassdragene mellom april og juli av hensyn til smolt og laks.

Dersom det ved bygging av bru velges en løsning som medfører midlertidige fyllinger i elveløpet i anleggsperioden må det etableres en beredskap i forhold til flomsituasjoner i vassdraget.

Ved fylling i eller ved elv må det påses at massene er av slik karakter at det ikke medfører utvasking av sedimenter.

Grave-/fyllarbeid skal skje på en slik måte at det ikke medfører utvasking av sediment.

Ved arbeid i vassdrag eller ved arbeid som påvirker masser i vassdraget skal det vurderes om det er behov for å etablere fangdammer. Vurderingene skal følge ved søknad om tiltak.

I forbindelse med bygging av ny bru og kobling mot Frønesvegen må det gjøres en trafiksikkerhetsvurdering av krysningspunktet.

5 Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

5.1.1 Næring/tjenesteyting - BKB

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tiltak skal det følge en situasjonsplan som viser eksisterende og ny bebyggelse. Planen skal være påført eiendoms- og byggegrenser. Planen skal vise dagens situasjon og framtidig situasjon. Planen skal vise planlagt bebyggelse med angitt høyde på ferdig gulv og møne- og/eller gesimshøyde. Med søknaden skal det følge redegjørelse for konsekvenser av tiltaket for naboer, og andre berørte. Det skal følge redegjørelse for nærvirkninger med sol/skygge og fjernvirkning av bygningsvolum. Kommunen kan kreve at planlagt bebyggelse fremstilles i 3D.

Formål, utnyttelse og byggehøyder

Området skal benyttes til næring / tjenesteyting (1824) herunder bebyggelse og anlegg for hotell/overnatting.

Tomteutnyttelse BRA innenfor området skal ikke overstige %-BRA=200%. Det tillates etablert inntil 4 etasjer, tillatte byggehøyder er oppgitt i plankartet i antall meter fra planert terreng.

Det tillates at mindre deler av bygningsmassen krager/bygges ut over inntilliggende turveg og vegetasjonsskjerm. Fri høyde mellom ferdig opparbeidet terreng og utkragede bygningsdeler skal ikke være mindre enn 4,2 meter.

Det skal etableres 1 bilparkeringsplass og minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100 m² areal for næring/tjenesteyting. Av antall bilparkeringsplasser som etableres skal minimum 5 % være universelt utformet.

Krav til utforming

Ny bebyggelse skal gis en utforming som tilfører eksisterende situasjon kvalitet og ikke reduserer brukbarheten for eksisterende bygninger som skal bevares. Dette gjelder både volummessig oppbygging og arkitektonisk utforming. Terrengutforming skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utgraving eller oppfylling skal unngås, god massebalanse skal vektlegges.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

5.2.1 Fellesbestemmelser

Dokumentasjonskrav

Før gjennomføring skal det foreligge en opparbeidelsesplan godkjent av kommunen.

Utforming

Det skal etableres veglys langs kjøreveg, gang-/sykkelveg og fortau. Veikanter skal utføres slik at de kan fungere som lederlinje for blinde.

5.2.2 Kjøreveg (o_SKV)

Kjørevegen er offentlig og skal etableres med minimum 5,0 meters bredde, og med plassering og utstrekning som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates for tilpasning til stedlige forhold.

5.2.3 Fortau (o_SF)

Fortau er offentlig og skal etableres med minimum 2,0 meters bredde, og med plassering og utstrekning som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates for tilpasning til stedlige forhold.

5.2.4 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

Gang- og sykkelveg er offentlig og skal etableres med minimum 2,5 meters bredde, og med plassering og utstrekning som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates for tilpasning til stedlige forhold.

Gangsykkelveg med bro over Nordalselva skal etableres uten midtpilar. Bru skal plasseres og dimensjoneres for 200-årsflom.

5.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Skjæringer /fyllinger knyttet til kjøreveg eller andre samferdselsanlegg skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

5.2.6 Parkering (o_SPA)

Området er offentlig. Arealet skal benyttes som utfartsparkering for turveger til Mælan. Det kan etableres inntil 5 parkeringsplasser, hvorav minimum en er universelt utformet.

5.2.7 Parkering/park (o_SAA)

Området er offentlig og skal planlegges og etableres i sammenheng med o_GP1. Området kan benyttes til parkering og/eller parkområde.

Området kan opparbeides med inntil 25 bilparkeringsplasser, hvorav minimum 5 % skal være universelt tilgjengelige.

Areal som ikke benyttes til parkering skal opparbeides med parkmessig preg. Underlag skal være fast, med unntak av spesifiserte arealer for lek eller opphold som krever annet underlag. Det tillates oppført bebyggelse til allmenntilgjengelig formål, i tråd med områdets funksjon. Det tillates ikke oppført bygg for varig opphold. Det tillates etablert lekeapparater, amfi, benker, kunstneriske installasjoner mm.

Det kan etableres inntil 100 m² BYA ekskludert parkering. Maks gesimshøyde er 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

5.3 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Dokumentasjonskrav

All grønnstruktur skal opparbeides i samsvar med opparbeidelsesplan godkjent av kommunen. Planen skal vise hvordan hensyn til prinsippene for tilgjengelighet for alle er ivarettatt. Den skal vise utforming og materialbruk, være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og uteoppholdsareal. Tiltak som medfører innsnevring av elveløpet, utover tilpassing og justering /oppretting av elvekant og plastring, tillates ikke.

Valg av plantetyper skal tilpasses retningslinjer fra Norsk Astma og Allergiforbund. Det skal legges vekt på bruk av bestandige materialer av høy kvalitet og robusthet. Materialbruk og detaljer skal utformes for lave drifts- og vedlikeholdskostnader.

5.3.2 Turveg (o_GT)

Fellesbestemmelser

Turveger skal være offentlige. Underlaget skal være fast. Opparbeidet bredde skal være minimum 1,4 meter med tilrettelagte møtemuligheter for rullestol.

T1

Det tillates overbygg for bebyggelse tilknyttet BKB.

T5

Det tillates etablert trapp i turvegen. Det skal være rom for gående/syklende langsmed eventuell trappekonstruksjon.

5.3.3 Park (o_GP)

O_GP1

Området er offentlig og skal opparbeides som parkanlegg/aktivitets park. Underlag skal være fast, med unntak av spesifiserte arealer for lek eller opphold som krever annet underlag.

Det tillates oppført bebyggelse til allmennyttig formål, i tråd med områdets funksjon. Det tillates ikke oppført bygg for varig opphold. Det kan etableres inntil 250 m² BYA. Maks gesimshøyde for ny bebyggelse er 3,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Utsyn mot Åfjorden fra det øvrige området skal hensyntas ved plassering av ny bebyggelse.

Det tillates etablert lekeapparater, amfi, benker, kunstneriske installasjoner mm.

Mot elvekanten kan det etableres trapping ned mot vannet. Elvekanten kan plastres. I deler av området som skal det tilrettelegges for revegetering.

Det stilles ikke krav til universell tilgjengelighet til vannspeil.

o_SGS tillates lagt i parkområdet ved behov for justering av trase, dette må være i henhold til opparbeidelsesplan godkjent av kommunen.

Tiltak i områder skal sikres mot erosjon, flom og ras.

o_GP2 og GP3

Områdene er offentlige og skal benyttes til park. Det kan etableres sittegruppe, benker, griller, kunstneriske installasjoner, informasjonstavler og lignende. Det tillates ikke etablert bygg i området.

O_GP3 kan utformes uten krav til universell tilgjengelighet så lenge samme funksjoner etableres i o_GP2.

5.3.4 Vegetasjonsskjerm (GV)

o_GV1

Området er offentlig. Arealet er avsatt som vegetasjonsskjerm mot tilgrensende boligeiendom. Området kan beplantes.

GV2

Mot elvekanten kan det etableres trapping ned mot vannet. Elvekanten kan plastres. I deler av området som skal det tilrettelegges for revegetering. Det stilles ikke krav til universell tilgjengelighet til vannspeil.

GV3-5

Arealer avsatt som vegetasjonsskjerm og har som formål å sikre et naturlig vegetasjonsbelte mot vassdraget.

5.4 4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

5.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

Områdene regulert til LNFR-områder skal i størst mulig grad bevares uberørt. Tilgrensende turveg tillates lagt inn i sonen ved justeringer av trase. Eventuelle tiltak skal utføres etter plan for opparbeidelse godkjent av kommunen.

5.4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Områdene er offentlige og skal brukes som natur- og friluftsområde. Området skal planlegges i sammenheng med o_GP1. Før eventuelle tiltak skal plan for opparbeidelse godkjennes av kommunen. Tiltak i områder skal sikres mot erosjon, flom og ras.